

Livret pratique

Construction d'une maison individuelle



DÉCLARER - AMÉNAGER - CONSTRUIRE

GUICHET UNIQUE DE L'URBANISME

02 51 94 40 23

ads@cc-paysdechantonnay.fr



**Pays de
Chantonnay**
Communauté de communes

CONSEIL

Pour votre projet de maison individuelle, nous vous conseillons de vous faire accompagner par un maître d'œuvre ou un constructeur. À noter qu'au-delà de 150 m² de surface de plancher créée, le recours à un architecte est obligatoire.

RÈGLEMENTATION

La construction d'une maison individuelle nécessite d'obtenir une autorisation d'urbanisme avant d'être réalisée. La formalité à déposer est la demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes (PCMI), le **CERFA n°13406**.

MAISON INDIVIDUELLE JUSQU'À 150 M² DE SURFACE DE PLANCHER

1. LE FORMULAIRE

CERFA n° 13406 - Téléchargeable sur :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11646>

2. LE PLAN DE SITUATION DU TERRAIN (PCMI1)

Le plan de situation permet de localiser précisément le terrain à l'intérieur de la Commune afin de savoir quelles règles d'urbanisme s'appliquent dans la zone où est situé votre projet.

Téléchargeable sur : **www.geoportail.gouv.fr**
ou **www.cadastre.gouv.fr**



6. LE PLAN DES FAÇADES ET TOITURES (PCMI5)

Le plan des façades et toitures permet d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction.



7. LE DOCUMENT GRAPHIQUE (PCMI6)

Le document graphique permet d'apprécier comment le projet se situe par rapport aux autres constructions avoisinantes et aux paysages.



8. LES PHOTOGRAPHIES (PCMI7 ET PCMI8)

Une photographie situant le terrain dans l'environnement proche (PCMI7) et une photographie situant le terrain dans le paysage lointain (PCMI8), permettent de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains avoisinants.



9. LE CERTIFICAT INDIQUANT LA SURFACE CONSTRUCTIBLE ATTRIBUÉE À VOTRE LOT (PCMI9)

Uniquement dans un lotissement, la surface de plancher maximale autorisée est répartie entre tous les lots du lotissement. Le lotisseur doit fournir un certificat à l'acquéreur.

10. LE CERTIFICAT ATTESTANT L'ACHÈVEMENT DES ÉQUIPEMENTS DESSERVANT LE LOT (PMCI10)

Uniquement dans un lotissement, si le lotisseur a obtenu l'autorisation de vendre les lots avant l'achèvement total des équipements, le permis de construire peut être délivré dès que les équipements desservant le lot sont achevés. Le lotisseur doit fournir un certificat à l'acquéreur.

11. L'ATTESTATION DE CONFORMITÉ DU PROJET D'INSTALLATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF (ANC) (PCMI12-2)

Cette attestation permet de s'assurer que le projet d'installation d'un ANC a bien été contrôlé en amont de la demande de permis de construire (en cas d'absence de réseau collectif).

12. L'ATTESTATION D'UN CONTRÔLEUR TECHNIQUE (PCMI13)

Cette attestation permet à l'administration de vérifier qu'un contrôleur technique expérimenté a bien été chargé de veiller au respect des normes de construction parasismiques qui doivent être respectées.

13. LE FORMULAIRE ATTESTANT LA PRISE EN COMPTE DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES (PCMI14-2)

Cette attestation permet à l'administration de s'assurer que le maître de l'ouvrage a pris en compte la réglementation thermique lors de la conception de son projet.



Pensez aux coûts des branchements/extensions des réseaux (Vendée Eau, SYDEV, assainissement collectif)

DÉPOSER LE DOSSIER

Vous pouvez déposer la demande de permis de construire **en version numérique depuis le guichet de l'urbanisme** : <https://pays-chantonnay.geosphere.fr/guichet-unique>

Il reste cependant possible de faire ces démarches **en version papier en mairie** si vous n'avez pas la possibilité de le faire en version numérique.



LEXIQUE UTILE À LA CONSTITUTION DU DOSSIER

- **EMPRISE AU SOL :**

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

- **HAUTEUR À L'ÉGOUT :**

Hauteur d'une construction mesurée à la gouttière ou en haut de l'acrotère par rapport au terrain naturel.

- **HAUTEUR AU FAÎTAGE :**

Il s'agit de la hauteur maximale de la construction, mesurée au point le plus haut de la toiture (faîtage).

- **TERRAIN NATUREL :**

Niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou affouillement exécutés en vue de la réalisation du projet.

- **SURFACE TAXABLE :**

La surface taxable est égale à la somme des surfaces de chaque niveau clos et couvert dont la hauteur sous plafond est supérieure ou égale à 1,80 m, calculée à partir du « nu intérieur » des façades sans prendre en compte l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres.

- **SURFACE DE PLANCHER :**

Ensemble des surfaces closes et couvertes, dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 m, calculée du nu intérieur des murs (déduction faite de l'épaisseur de l'isolant et des parties affectées au stationnement des véhicules motorisés = garage).

- **ACROTÈRE :**

Petit muret situé en bordure de toiture-terrasse prolongeant le mur de façade au-dessus du niveau du toit (toiture plate ou à faible pente).

ÉTAPES D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

1.

DÉPÔT DU DOSSIER

(cf. procédure p.5)

Le délai d'instruction de droit commun est de 1 mois pour une déclaration préalable.

2.

INSTRUCTION DU DOSSIER

Durant le 1^{er} mois suivant le dépôt du dossier, le service instructeur peut demander des pièces complémentaires ou vous informer d'une majoration de délai d'instruction (par lettre recommandée avec accusé de réception papier ou électronique). Le délai d'instruction commence à courir une fois le dossier complété.

3.

DÉLIVRANCE DE L'AUTORISATION

Un arrêté est pris par la commune et envoyé à l'usager (par lettre recommandée ou par voie électronique).

4.

AFFICHAGE DE L'AUTORISATION

Une fois l'arrêté reçu, l'usager procède à l'affichage de l'autorisation sur le terrain et visible depuis la voie publique. Durée : de l'obtention de l'autorisation et durant toute la durée du chantier.

5.

FIN DES TRAVAUX

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) est déposée en mairie (CERFA n°13408).

6.

CONFORMITÉ

À compter de la réception de la DAACT, la commune dispose d'un délai de 3 mois pour contester la conformité des travaux à l'autorisation d'urbanisme.

7.

DÉCLARATION IMPÔTS

Toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une déclaration auprès des services fiscaux (rendez-vous sur votre espace personnel impots.gouv.fr - "gérer mes biens immobiliers")





**Communauté de communes
du Pays de Chantonnay**

Service Autorisation du Droit des Sols
www.paysdechantonnay.fr
02 51 94 40 23

